

# sbcdirekt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

## Nya skatten på flytten

**Regeringens förslag om ändrad bostadsbeskattning har fått en hel del ris men också en del ros. Särskilt starka reaktioner, både positiva och negativa – kommer från storstadsregionerna.**

I storstäderna har man under de senaste åren fått kraftigt höjda taxeringsvärden, och därmed skattehöjningar. Här sjunker för det mesta skatten radikalt för föreningarna. Men i samma regioner har också bostadsrättspriserna rasat iväg och därmed finns det många som har mycket stora uppskjutna reavinster. Här drabbas många av en ny och högst kännbar avgift på dessa uppskov. Beskattningen skjuts alltså över från dem som bor kvar till dem som flyttar.

Regeringen försvarar sin nya räntavgift med att uppskovsbeloppen i genomsnitt är relativt låga – 420 000 kronor per skattskyldig. Problemet är att genomsnitt är fel mätmetod för bakom genomsnittet döljer sig många med mycket låga uppskov och ett antal med mycket höga uppskovsbelopp.

I andra delar av landet med lägre fastighetspriser är reaktionerna ljummare. Här är inte skatten lika stort problem och i många fall får de också mindre skattesänkningar i och med att skattesatsen sänks, när det gäller villor från 1,0 procent till 0,75 procent och i flerkammarhus från 0,5 till 0,4 procent.

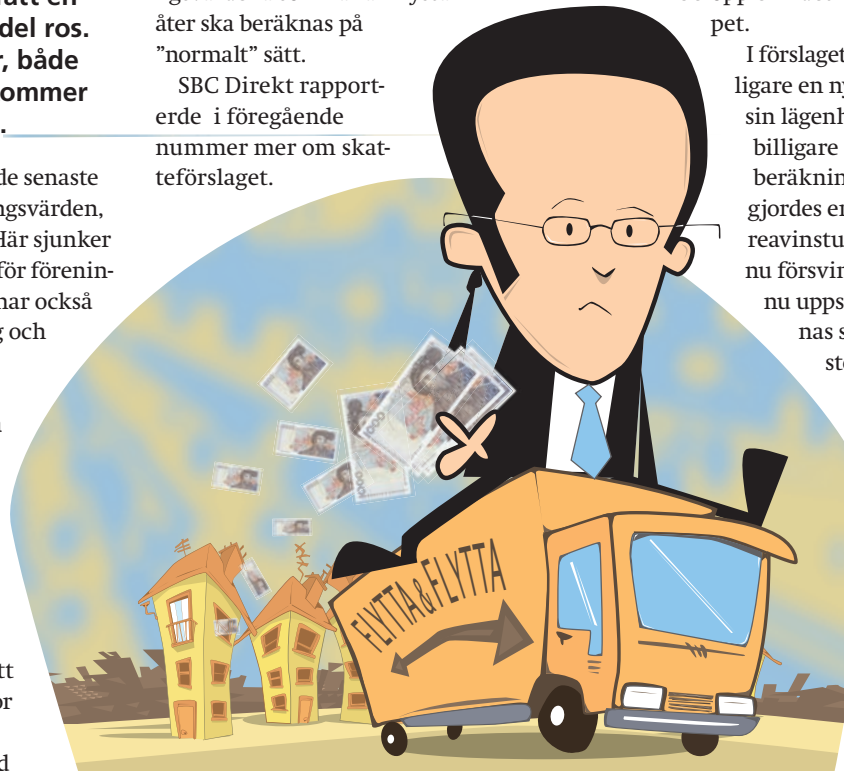
Vissa får dock i kronor räknat höjd skatt trots den sänkta skattesatsen. Detta

beror på att regeringen föreslår att taxeringsvärdena som i år är frysta åter ska beräknas på "normalt" sätt.

SBC Direkt rapporterade i föregående nummer mer om skatteförslaget.

som tillsammans med tidigare uppskovsbelopp blir det nya uppskovsbeloppet.

I förslaget finns också ytterligare en nyhet: om man säljer sin lägenhet och köper en ny billigare så ändras reavinstberäkningarna. Tidigare gjordes en proportionering i reavinstuträkningarna som nu försvinner. I dessa fall ska nu uppskovsbeloppet beräknas som kapitalvinsten minskad med skillnaden mellan ersättningen för ursprungsbostaden och ersättningen för den nya bostaden. Konsekvensen blir att man tvingas betala lite mer av reavinstskatten direkt och en mindre andel kan skjutas upp.



Det kan bli dyrt att flytta. Regeringen, med finansminister Anders Borg i spetsen, har ändrat reglerna för beskattning vid försäljning av bostäder.

Dock insmög sig en olycklig formulering om vad "uppskovsbeloppet" är för något. Uppskovsbeloppet – som ska beläggas med en ränta på 0,5 procent – räknas fram genom att från försäljningspriset för en bostad, minskat med eventuella mäklararvoden dra inköpspriset för samma lägenhet och justera för eventuella förbättringsutgifter och kapitaltillskott.

Det är denna kapitalvinst eller förlust

### Nya "flyttskatten"

Regeringens förslag innebär att den tidigare fastighetsskatten ersätts av en fastighetsavgift som föreslås bli 1 200 kronor per lägenhet. För att finansiera reformen införs en avgift på de reavinster som skjuts upp eller skjuts upp i samband med bostadsförsäljningar.



Efter ett vattenskadaärende, som uppkommit i ett badrum där väggmattan bakom badkaret tagits bort, behövde inte lägenhetsinnehavaren betala skadorna utan föreningen fick ensam stå för skadekostnaderna.

# Högsta domstolen ändrar dom om vattenskada

**Högsta domstolen, HD, har i ett uppmärksammat vattenskadaärende i Uppsala, vilket SBC direkt tidigare redovisat, ändrat på tingsrättens och hovrättens syn på vem som bär ansvaret för följdskador i fastigheten efter vattenskada.**

Frågan som domstolarna hade att ta ställning till var om de två bostadsrätts-havarna i den nyköpta lägenheten var ansvariga mot föreningen för de omfattande skador som hade drabbat fastigheten till följd av ett fel i lägenhetens ytskikt. Skadorna hade orsakats av att fuktspärren, det vill säga väggmattan bakom badkaret, hade tagits bort av den tidigare innehavaren så att vatten runnit in under golvmattan med över-svämning som följd.

Tingsrätt och hovrätt fann att brister i det inre underhållet av lägenheten – i

detta fall den borttagna fuktspärren – och som medförde skador också på föreningens fastighet utanför lägenheten, svarar en bostadsrätts-havare själv för, oavsett om han varit vårdslös eller inte. Därmed ansågs de nya bostadsrätts-havarna betalningsansvariga också för skadorna på föreningens fastighet. Skadorna hade uppkommit innan bostadsrätts-havarna hade köpt lägenheten.

Högsta domstolen kom dock till ett annat resultat än tingsrätten och hovrätten.

HD konstaterar i domen att bostadsrättslagen saknar bestämmelser om ansvar för skador på annan del av fastigheten än själva lägenheten. Ansvarsfördelningen mellan förening och bostadsrätts-havare kan inte heller ändras i föreningsstadgarna till bostadsrätts-havarens nackdel så att ansvaret utökas till mer än bara själva lägenheten.

Ansvaret för skador på annan del av fastigheten än lägenheten till följd av att bostadsrätts-havaren varit vårdslös med det egna underhållet av lägenheten regleras inte genom bostadsrättslagen och föreningsstadgarna utan genom skadeståndslagen. Och skadeståndslagen ställer krav på att det ska föreligga oaktsamhet eller vårdslöshet från bostadsrätts-havarens sida för att skadestånd ska kunna utgå.

HD konstaterar att medlemmen svarar mot föreningen även för åtgärder inne i lägenheten som tidigare innehavare av lägenheten har vidtagit, men att detta inte medför att bostadsrätts-innehavarens ansvar utsträcks till att avse även skador på andra delar av föreningens fastighet.

Bostadsrätts-havarna vann alltså fullt ut i Högsta domstolen. Föreningen fick ensam ta skadekostnaderna i fastigheten och svara för alla rättegångskostnader.

# Så värderar bank

**Som regel kräver banken som lånar ut pengar till bostadsrättsföreningen årligen in den senaste årsredovisningen. Man kan fråga sig varför? Spelar föreningens ekonomi någon roll för bankens räntesättning? Får medlemmarna billigare lån om föreningens ekonomi är stark?**

–Nej inte direkt, berättar Jan Olov Sjöholm på SBAB:s centrala riskvärderingsgrupp. Däremot påverkar det vår vilja att ställa upp med nya lån.

Värderingen av föreningen påverkar inte direkt medlemmarnas lån och låneräntor, utan vardera lån bedöms utifrån sina egna förutsättningar.

SBAB för in uppgifterna från årsredovisningen i en riskvärderingsmodell där ett tiotal olika nyckeltal ingår, bland annat belåningsgrad, konsolideringsgrad, avskrivningar, omsättning, likviditet, räntetäckningsgrad och kapitalomsättning. Därutöver studerar de också överlåtelsepriserna och den allmänna bostads- och fastighetsmarknaden i kommunen.

–Viktigast är naturligtvis belåningsgraden, det vill säga hur mycket lån föreningen har i förhållande till värdet på föreningens fastighet. Det visar vilken risk banken tar. Men SBAB tar också reda på om föreningen till exempel har betalningsanmärkningar eller betalar ränteavierna sent, berättar Sjöholm.

Överlåtelsepriserna i föreningen är också av intresse: värderar köparna lägenheterna högt finns det anledning att tro att det är en ”bra” förening.

Den sammanlagda riskvärderingen resulterar i ett ”riskbetyg” – där de flesta bostadsrättsföreningar faktiskt får det allra högsta betyget. Så länge det finns köpare till de bostadsrätter som säljs i föreningen har föreningen också god möjlighet att betala räntorna på föreningens lån.

Nordea har en liknande inställning till värderingen av bostadsrättsföreningar. Även de kräver in årsredovisningen från föreningen.

–Vi strävar efter att ha minst en kontakt årligen med varje kund-

förening, säger Michael Lundin hos Nordeas Bostadsrättsförenings Center i Stockholm som hanterar lånen till föreningar i innerstaden.

De går igenom årsredovisningen dels som underlag för denna kontakt, dels för att föra in uppgifterna i bankens centrala riskvärderingsmodell.

–Vad skulle hända om vi tvingades ta över fastigheten, är frågan som ska besvaras inom Nordea. Årsredovisningen, nyckeltalsanalys, upplysningar från UC men också kontakter med föreningen är det som noteras.

Nyckeltalen handlar bland annat om belåning per kvadratmeter, kassaflöde, driftsnetto i förhållande till belåning och avgifternas nivåer.

Men denna analys har som regel inte någon direkt koppling till bankens räntesättning, vare sig för föreningslånen eller för medlemmarnas privata lån. Här är det mer frågan om konkurrensförhållande till andra banker som avgör.

–Men det är klart att vi ofta kan ge en bättre ränta till en stor kund än en liten. Det är ju ungefär samma arbete som ligger bakom kreditgivningen oavsett storlek, även om lånesummorna varierar, berättar Michael Lundin.

Bankernas interna värdering, eller rating som det kallas, görs dels efter krav från Finansinspektionen, men är dels också ett verktyg för att se till så att bankerna får rätt balans mellan relativt säkra låntagare, som till exempel bostadsrättsföreningar och lån som förknippas med hög risk.

Att hamna i samma situation som de amerikanska bankerna just nu upplever, där alltför stor del av utlåningen går till svaga, riskabla låntagare är varje banks fasa.



Men bostadsrättsföreningar är för närvarande något av de säkraste långivare som går att hitta. Har föreningen problem att betala räntorna höjer de avgifterna.

Därför lönar det sig oftast för föreningen att regelbundet begära in offerter från både nuvarande bank och alla dess konkurrenter.

# ken föreningen



Hur mycket är huset värt? Föreningens belåningsgrad, fastighetspriserna i området samt hur banken bedömer riskerna med föreningens ekonomi spelar in.



Enbart i ett litet antal föreningar går det att spara pengar på ett gemensamt elabonnemang.

# Sällan lönsamt med gemensam el

**Halvera elkostnaderna, skriver Sydsvenska Dagbladet, och flera andra medier hänger på med liknande artiklar. Går det verkligen att halvera elkostnaderna genom att teckna ett gemensamt el-abonnemang för bostadsrättsföreningen?**

Idén, som knappast är ny, är att bostadsrättsföreningen tar över elmätarna och de individuella abonnemangen för föreningens medlemmar. Därigenom kan föreningen uppträda som en stor kund på elmarknaden, och förhoppningsvis köpa till ett bättre pris än om var och en skulle handla. Vidare – och detta är den stora vinsten – kan föreningens medlemmar slippa den fasta abonnemangsavgiften. Det blir

i stället bostadsrättsföreningen som blir abonnent.

Föreningen får köpa eller ta över de befintliga elmätarna och därefter sköta interndebiteringen av förbrukningsavgifterna.

Förutsättning för att föreningens medlemmar totalt sett ska kunna spara pengar är alltså att de fasta kostnaderna för enskilda elabonnemang är så stora att det täcker föreningens nytillkomna kostnader. Det kräver att föreningen inte är alltför liten. Den förening som Sydsvenska Dagbladet skriver om har 500 medlemmar. Vidare krävs att de fasta kostnaderna – abonnemangsavgiften – är relativt hög. Dessa avgifter varierar mycket mellan olika kommuner, eller rättare

sagt mellan olika elnätsområden. På de flesta håll i landet har man dock sökt pressa ner de fasta avgifterna till förmån för rörliga – det ska löna sig att spara el.

I föreningens lönsamhetskalkyl ska man också lägga in de mer svårkalkylerade kostnaderna för föreningens interndebitering av elen, hanteringen av fakturor, både till medlemmarna och med anledning av omflyttningar. De flesta föreningar behöver också ändra sina stadgar för att det ska vara tillåtet att debitera elektriciteten efter annan grund än insatserna.

Därför är det tyvärr sannolikt enbart i ett litet antal föreningar som det verkligen kan gå att spara nämnvärda pengar på gemensamma elabonnemang.

## Enklare hantera moms

Redovisningsperioden för moms för mindre företag förlängs från en till tre månader från och med januari 2008. För de föreningar som låtit registrera sig för moms innebär det en ordentlig förenkling att enbart behöva deklarerat och betala in moms fyra gånger om året istället för tolv gånger.

## Prisbasbelopp höjs med 700 kronor

Regeringen har fastställt prisbasbeloppet för år 2008 till 41 000 kronor, det vill säga en höjning med 700 kronor jämfört med beloppet för 2007. Prisbasbeloppet används ofta för beräkning av självrisknivåer i försäkringar och vilket maximalt värde bostadsrättsföreningarna har rätt att ta ut för överlåtelse- och pantsättningsavgifter.

# Alla lägenheter får nytt nummer

**Uppgifter om alla Sveriges bostäder ska enligt en ny lag om lägenhetsregister föras in i ett register som Lantmäteriet upprättar.**

Insamlingen planeras starta år 2008 och vara avslutad år 2010. De uppgifter som, beroende på bostadstyp, ska finnas i lägenhetsregistret om varje lägenhet är lägenhetsnummer, bostadsarea, antal rum, kökstyp och lägenhetskategori.

Syftet med lägenhetsregistret är att skapa ett tillförlitligt och användbart underlag för att framställa hushålls- och bostadsstatistik med hjälp av register i stället för genom traditionella folk- och bostadsräkningar. Detta ger bland annat minskade kostnader och mindre besvär för landets hushåll och fastighetsägare, som i fortsättningen slipper fylla i frågeblanketter. När registret är klart kommer det att överföras till kommunerna och det möjliggör folkbokföring på lägenhetsnummer istället för som i dag på adress. Den lägenhetsförteckning som alla bostadsrättsföreningar för som innehåller uppgifter om pantsättningar påverkas inte av upprättandet av detta register. Inte heller påverkas det pantregister

som kallas bostadsrättsregister och som utretts av en särskild utredare, och som SBC Direkt rapporterat om.

De lägenhetsnummer som registret ska innehålla ska användas i officiella sammanhang. Internt kan man naturligtvis behålla gamla invanda lägenhetsnummer.

Insamlingen inleds med att Lantmäteriet, LMV, skickar ut informationsbrev med en tidplan till de fastighetsägare som kommer att få lämna uppgifter. Premiären för lägenhetsregistret planerar Lantmäteriverket nu till den 14 januari 2008. Då skickas en begäran om uppgifter i Avesta, Bollnäs, Gävle, Hofors, Ockelbo, Ovanåkers, Sandvikens, Sundsvalls, Tierps, Umeå, Västerås och Älvkarleby kommuner. Fastighetsägarna har då sex veckor på sig att lämna uppgifter. Inför arbetet med registret har LMV kontaktat de största förvaltarna i landet, däribland SBC, för att skapa rutiner för insamlingen. SBC är registrerat som ombud och kommer att sköta huvuddelen av arbetet för föreningarna.

Insamlingen av uppgifter för storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö ligger under hösten 2009 i den preliminära tidplanen.

## SBC överklagar tomträttspriser

**SBC drar tillsammans med HSB Stockholm och Riksbyggen Stockholms stad till länsrätten och överklagar beslutet att ta olika betalt för samma typ av tomter.**

Kommunfullmäktige i Stockholms stad fattade i september det historiska beslut att äntligen sälja tomträttsomter till bostadsrättsföreningar. Tidigare har enbart villaägare fått köpa. Men prislappen blev helt fel. Villaägarna får sedan länge köpa sina tomter till 50 procent av

marktaxeringsvärdet. Om bostadsrättsföreningar ska köpa måste de däremot betala hela taxeringsvärdet. Det är ett klart brott mot likabehandlingsprincipen menar organisationerna som överklagat.

SBC vann i år ett mål mot Stockholms stad som gällde om Stockholm kan ta ut högre tomträttshyra av bostadsrättsföreningar än hyreshus. Då konstaterade domstolarna att bostadsrättsföreningar och fastighetsägare bör behandlas lika.

## Ny ordförande för Ägarfrämjandet

Föreningen Ägarfrämjandet valde på sitt årsmöte Lars-Erik Forsgårdh till ny ordförande. Han efterträder före detta riksdagsledamoten Sten Svensson.

Forsgårdh har under sin tid som vd för Aktiespararna intresserat sig för ägarfrågor vid

tvångsinlösen av minoritetsaktier. Han var en av initiativtagarna till föreningen Ägarfrämjandet och har sedan 1989 suttit i styrelsen. De senaste fyra åren har han fungerat som vice ordförande. SBC är en av organisationerna som grundade Ägarfrämjandet.

## FRÅGOR & SVAR

**?** Vi undrar om vi måste ha stämmobeslut för att byta ut lägenhetsdörrarna till säkerhetsdörrar. Föreningen ska bekosta de nya dörrarna. Men om någon sätter sig emot ett byte, vad händer då? Gäller ett beslut från en extrastämma?

**SVAR:** Ja, en föreningsstämma måste fatta beslut om detta. Det rör en förändring av lägenheten som medlemmarna bär underhållsansvaret för. Om någon/några berörda medlemmar är emot beslutet fattas det ändå med 2/3 majoritet av de röstande (närvarande) inklusive eventuella fullmakter. Föreningen måste sedan vända sig till hyresnämnden för godkännande av beslutet. De medlemmar som inte var med på stämman måste kontaktas för att få deras skriftliga ja eller nej till beslutet. Får ni samtliga berörda medlemmars samtycke behöver ni inte gå till hyresnämnden.

**?** I vår bostadsrättsförening har en medlem ägt en lägenhet i tre år. Denne har inte stadigvarande bott i lägenheten mer än några dagar. Är det förenligt med bostadsrättslagen att nyttja lägenheten till "annat" än som avses i stadgarna? Kan föreningen anmana medlemmen att flytta in alternativt anmana denne att annars sälja bostadsrätten? Kan medlemmen uteslutas och i så fall på vilka grunder?

**SVAR:** Nej, det går inte att tvinga bort någon på grund av att denne inte bor i lägenheten. När medlemskapet är beviljat i anslutning till överlåtelse av lägenheten så är medlemskapet beviljat för "tid och evighet", och det krävs allvarlig misskötsel för att kunna säga upp medlemskapet och därmed tvinga bort en medlem.